



Postadresse:  
Plan  
Frederiksgade 9 - 4690 Haslev

Telefon: 56 20 30 00  
Telefax : 56 20 30 01  
www.faxekommune.dk

Kontoradresse:  
Frederiksgade 9 – 4690 Haslev

Direkte: 56203752  
Mail: kris@faxekommune.dk

Dato 02-04-2019  
j./sagsnr. 01.03.03-P19-7-19

## Landzonetilladelse til opførelse af værkstedsbygning og overdækket vaskeplads

**Ejendommen:** Matr.nr. 2af Strandegård Hgd. Roholte  
**Beliggende:** Feddet 8, 4640 Faxe

Du har den 15. januar 2019 søgt om landzonetilladelse til at opføre en værkstedshal og etablere en overdækket vaskeplads og parkeringsareal.

### Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonetilladelse til værkstedshal og vaskeplads.

Parkeringsarealet skal nivelleres og ligger delvist indenfor strandbeskyttelseslinjen<sup>1</sup>. Derfor afventer landzonetilladelse til parkeringspladsen inklusiv nivellering en dispensation fra Kystdirektoratet. Denne landzonetilladelse vedrører kun den del af projektet, der ligger udenfor strandbeskyttelseslinjen: værkstedsbygning og overdækket vaskeplads.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 5 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 2. april 2019 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 30. april 2019. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev- Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

*Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:*

- Dispensation fra lokalplanbestemmelse § 7.1 hvad angår brug af andre facadebeklædninger.
- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser.

<sup>1</sup> Naturbeskyttelsesloven §15



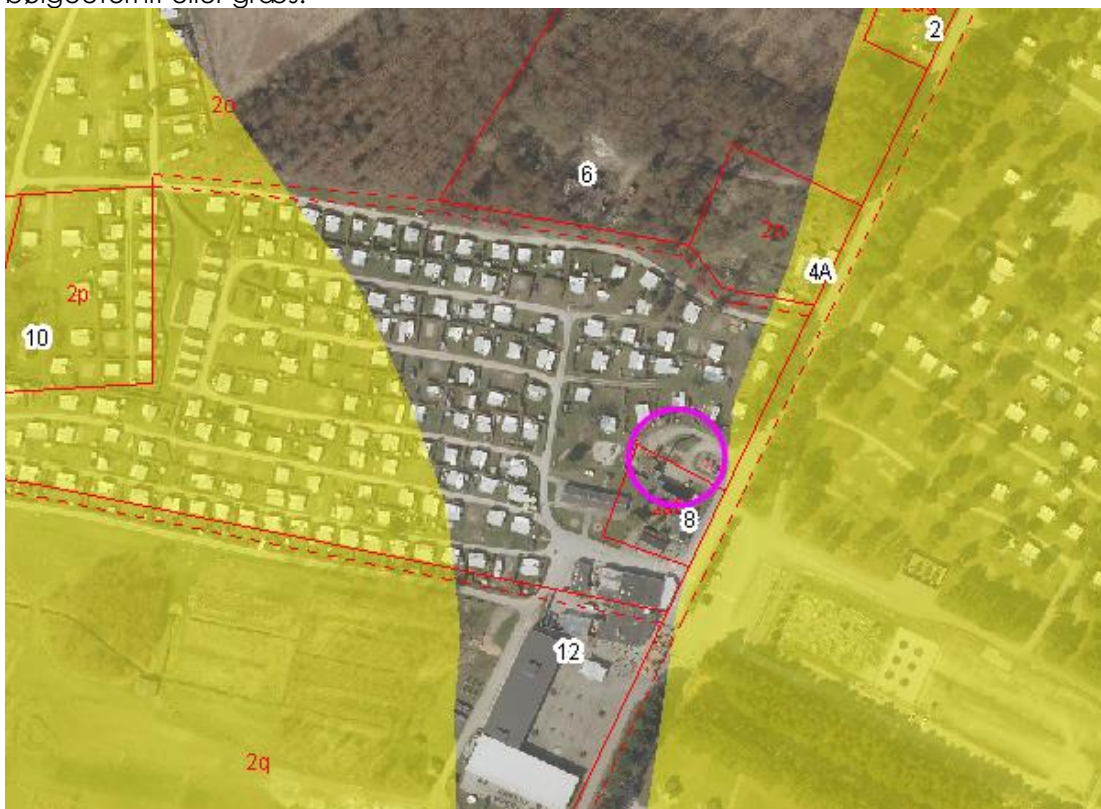
## Redegørelse for sagen

Ejendommen er en fungerende campingplads (Feddet Strand Resort) omfattet af lokalplan 400-12.

I har søgt om at nedrive eksisterende bygning på 116 m<sup>2</sup> og i stedet opføre en værkstedsbygning på 487 m<sup>2</sup>, etablere en overdækket vaskeplads til autocampere på 70 m<sup>2</sup> og en parkeringsplads.

Værkstedsbygningen bliver 17,8 meter bred, 27,2 meter lang og 6,5 meter høj. Facaderne beklædes med sorte stålplader, mens taget beklædes med sortblå bølgeeternit eller græstag. En oversigt over værkstedsbygningens indhold fremgår af tegning 1 bagerst i dokumentet.

Herudover etableres der en overdækket vaskeplads på 70 m<sup>2</sup>. Overdækningen bliver i alt 5,6 meter høj, mens facaden ud mod vejen bliver 4,2 meter høj. Der opsættes en gangbro så der er mulighed for at vaske vognene på taget. Facaden mod vejen beklædes med robenietræ, mens den indvendige facade beklædes med vandfaste facadeplader. Et principsnit af overdækningen kan ses på tegning 2. taget beklædes enten med sortblå bølgeeternit eller græs.



**Kort 1: Viser projektområdet og strandbeskyttelseslinjen.**

Ifølge lokalplan 400-12 gælder følgende bestemmelser for område 2, hvori bygninger opføres:

### Lokalplanens bestemmelse § 3.2

Delområde 2 er udlagt til center- og serviceområde. Her er der bl.a. mulighed for at lave indretninger, der knytter sig til anvendelsen af området som udflugtsmål, campingplads og badestrand.

### Lokalplanens bestemmelse § 6.2



Bebyggelsens omfang i delområde 2 kan opføres indenfor byggefeltet illustreret på lokalplanens kortbilag 2. Bygninger må ikke være højere end 8 meter.

#### Lokalplanens § 7.2

Udvendige mure skal som hovedregel være udført af egnstypiske materialer som tegl, vanskurede eller pudsede vægge eller træbeklædninger. I enkelte tilfælde vil efter kommunalbestyrelsens godkendelse kunne anvendes afvigende materialer.

Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningsdele og tage kun fremtræde i farver, der dannes af sort, hvid eller afdæmpede jordfarver. Tagbeklædninger må ikke udføres af blanke eller reflekterende materialer. I hele lokalplanområdet tilstræbes en harmonisering af tagbeklædninger således, at hovedparten af bygningerne forsynes med enten sort pap-(liste-)tag eller eternitplader, tegl, tørve-, spån- eller stråtag.

Området har en høj landskabelig værdi og er i kommuneplanen 2013 både udpeget som et bevaringsværdigt landskab og som en del af "Højlandet", der er et større sammenhængende landskab. Det nære landskab omkring campingpladsen beskrives i landskabskarakteranalysen for Feddet og bagland således: Baglandet rummer såvel landbrugsejendomme, sommerhusområder og campingplads og særligt den kulturhistoriske udvikling er tæt knyttet til Feddet. Landskabet er præget af landbrugsmæssig anvendelse og den åbne karakter bør opretholdes selvom den visuelle forbindelse til Præstø Fjord visse steder er hindret af sivbevoksning i vandkanten.

Særligt om bebyggelsesstruktur står der: Der er løbende sket en udbygning af området, men yderligere bebyggelse skal undgås, ligesom der ikke vil ske yderligere udbygning af sommerhusområdet mod vest.

Campingpladsen optager et stort areal og er i højsæsonen en hel lille by. En lokalplan muliggør en beskeden udvikling, som skal tilpasses det sårbare kystlandskab.

Særligt om tekniske anlæg står der: Området skal så vidt muligt friholdes for tekniske anlæg, særligt høje anlæg som vindmøller, højspændingsledninger og master, der vil ændre den rolige landskabsoplevelse. Landbrugsbygninger i tilknytning til de større gårde (Lindersvold og Strandegård) vil ikke skæmme og vil kunne indpasses i landskabet, eventuelt afhjulpet af afskærmende beplantning.

Herudover er området udpeget som geologisk interesseområde og våd- og lavbundsområde.

#### Faxe Kommunes vurdering

Værkstedbygningen og den overdækkede vaskeplads opføres i delområde 2 i lokalplanen, som er et centralt delområde til servicebygninger til betjening af campingpladsen og er ankomstområde dagsgæster til Feddet og campinggæster. Det er derfor kommunens vurdering, at bygningerne ikke vil være skæmmende i landskabet.

Bygningerne overholder højdebestemmelserne og vil fremstå i dæmpede farver, der også er i overensstemmelse med lokalplanen. Vaskepladsens facade ud mod vejen beklædes med robenietræ, mens indersiden af



vaskepladsen, samt værkstedsbygningen beklædes med materialer, der ikke kan anvendes uden kommunalbestyrelsens godkendelse jf. lokalplanen. Disse facader vil ikke være fremtrædende i området, men vil være en del af et internt serviceområde og for dem der skal vaske deres vogne. Det er derfor kommunens vurdering, at anvendelse af stålplader og vandfaste facadeplader ikke vil være uharmonisk i forhold til bygninger på resten af campingpladsen. Dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser gives i en separat afgørelse.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående ikke at projektet tilsidesætter de formål som kommunen skal varetage.

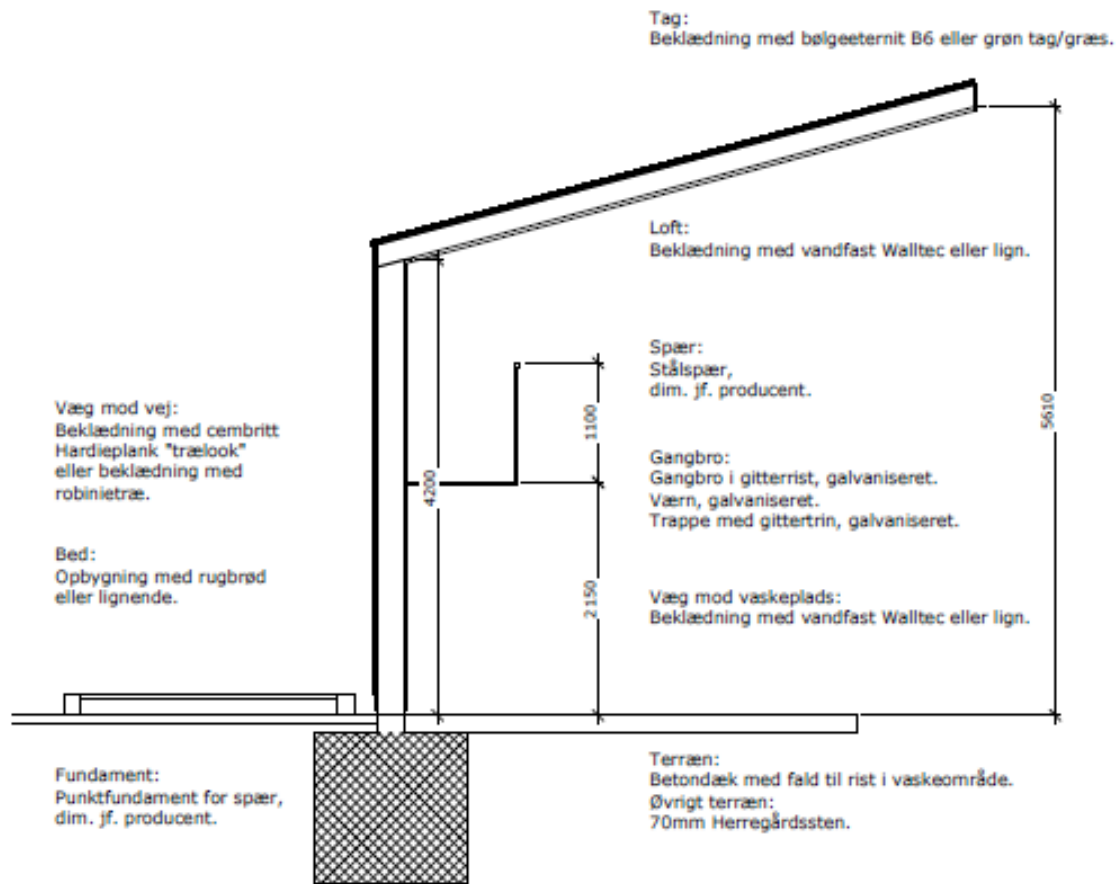
Sagen har ikke været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 5, da der ikke er umiddelbare naboer til projektet.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker  
Landzonesagsbehandler







Tegning 2: Principsnit af vaskeplads



Tegning 3: Visualisering



## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58 stk. 1<sup>2</sup>. Klagen skal indgives inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt.

Ud over dig selv er de klageberettigede: Miljøministeren, visse landsdækkende foreninger og organisationer samt enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Du klager via Klageportalen, som du finder via [kpo.naevneneshus.dk](http://kpo.naevneneshus.dk). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.

---

<sup>2</sup> Jf. § 3, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 130 af 28-01-2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

